

ANALYSE DER **TRANSAKTIONEN**

WOHNINVESTMENTS

IN DEUTSCHLAND

Q4 2020

EDITORIAL



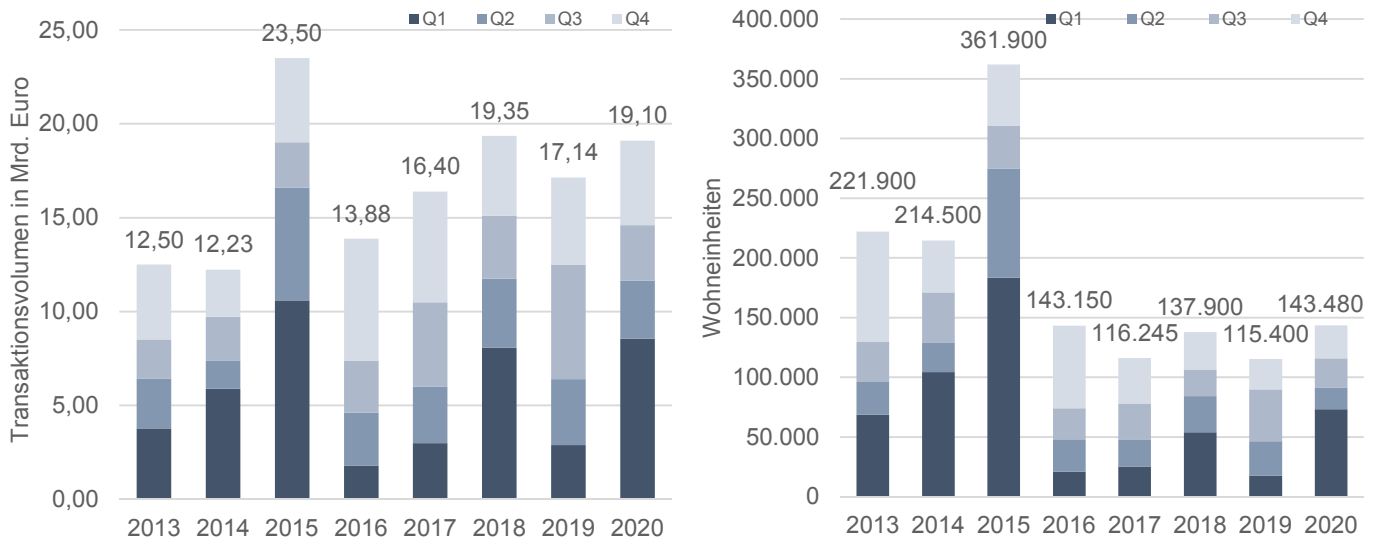
MARC SAHLING

GESCHÄFTSFÜHRER

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt in 2020 kennzeichnete...“

- Mit 19,1 Milliarden Euro Transaktionsvolumen drittbestes Ergebnis der letzten 10 Jahre auf dem wohnwirtschaftlichen Transaktionsmarkt
- Mehr als 143.000 Wohnungen wechselten 2020 den Besitzer
- Große Pakete und Übernahmen in Nebenlagen bestimmten das Marktgeschehen
- 4. Quartal trotz 2. Lockdown mit deutlichem Aufwind
- Ausblick 2021: Weiterhin robuste Nachfrage nach Wohnimmobilien dürfte Transaktionstätigkeit hoch halten – ähnliches Ergebnis wie 2020 zu erwarten

Entwicklung des Transaktionsvolumens



Dr. Lübke & Kelber Research

Das von der Covid-19-Pandemie geprägte Jahr 2020 schließt trotz aller Widrigkeiten mit dem dritthöchstem Transaktionsvolumen auf dem wohnwirtschaftlichen Investmentmarkt nach 2015 und 2018 ab. Insgesamt wurden im vergangenen Kalenderjahr Wohnanlagen für rund 19,1 Milliarden Euro gehandelt. Zwar verlangsamten die beiden Lockdowns die Geschäftsprozesse und die Transaktionsaktivitäten teils erheblich, doch ging die Assetklasse Wohnen gestärkt aus der Krise heraus, da sie aufgrund ihrer niedrigen Volatilität bei einer noch größeren Zahl von Investoren als Anlageklasse bei den Investitionsentscheidungen Berücksichtigung findet.

Drittbestes Transaktionsergebnis

Dies zeigt vor allem das 4. Quartal 2020 mit einem Umsatz von etwa 4,5 Milliarden Euro. Zum einen kamen neue Player auf den Markt, die vorher entweder gar keine Wohnanlagen gekauft haben oder dies schon seit längerem nicht mehr taten. Zum anderen orientieren sich aber auch wieder verstärkt Investoren aus dem Ausland, welches wirtschaftlich teilweise härter von der Pandemie getroffen wurde, in Richtung deutscher Wohnimmobilien als einen sicheren Hafen für ihre Anlagen. Mit noch einmal 27.620 Wohnungen im 4. Quartal wurden im Gesamtjahr somit 143.480 Einheiten gehandelt und somit leicht mehr als im Jahr 2018 und rund ein viertel mehr als noch im Vorjahr.

Q4: Rund 4,5 Mrd. €

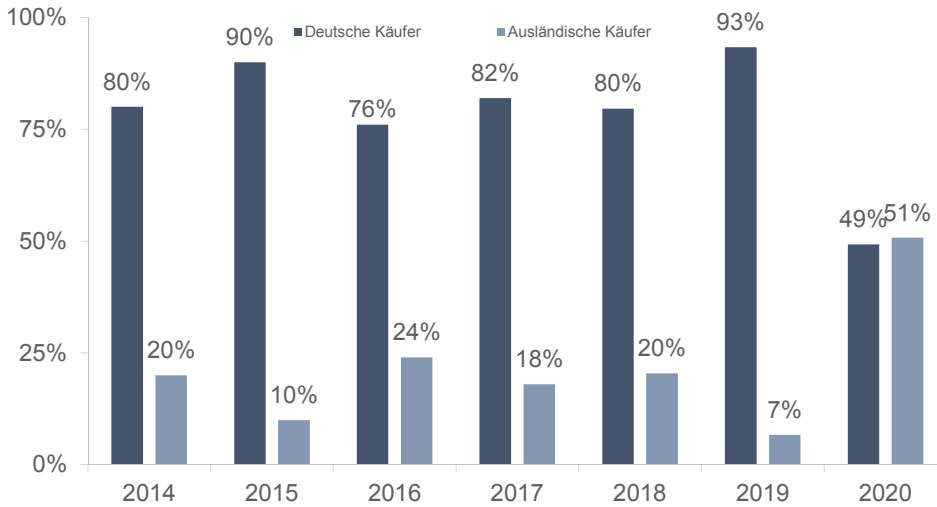
Dennoch ist nicht alles rosig, was glänzt. Eine Vielzahl von bereits in fortgeschrittenen Verhandlung steckenden Deals wurden vom zweiten Lockdown im November und Dezember betroffen und sind teilweise abgesagt, teilweise nach 2021 verschoben worden.

Das Transaktionsgeschehen wurde dieses Jahr vor allem von zwei größeren Übernahmen eingerahmt. Zum Jahresbeginn übernahm die schwedische ADO Properties die Adler Real Estate mit ihren über 57.000 Wohnungen und zum Jahresabschluss kaufte sich die amerikanische KKR bei der Velero und ihren 7.500 Wohnungen ein. Dies zeigt auch einen weiteren Trend auf, dass ausländische Investoren wenn sie auf dem deutschen Wohnungsmarkt direkt investieren dies nur bei den größeren Tickets tun und kleinere Tickets zumeist über deutsche Assetmanager indirekt erwerben. So legte die dänische Pensionskasse PFA im 4. Quartal rund 250 Millionen Euro in etwa 1.200 Studentenwohnungen/Mikroapartments über die Domicil an. Zudem waren die Schweizer von der Empira AG sowie der Swiss Life wieder verstärkt auf dem deutschen Markt aktiv.

Für das Jahr 2021 ist erst einmal ein recht verhaltener Jahresstart zu erwarten sein. Nichtsdestotrotz stehen vor allem Wohnimmobilien weiter oben auf den Einkaufslisten der Investoren. Daher dürfte, auch dank einiger Überhänge aus Q4, die Transaktionstätigkeit im Laufe des Jahres wieder an Fahrt gewinnen. Ein ähnlicher Wert um die 20 Milliarden könnte daher, abgesehen von einer unvorhergesehener Wirtschaftseintrübung, wieder möglich sein.

Erholung aus der Pandemie wird ausschlaggebend für 2021

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen (Jahr 2020)

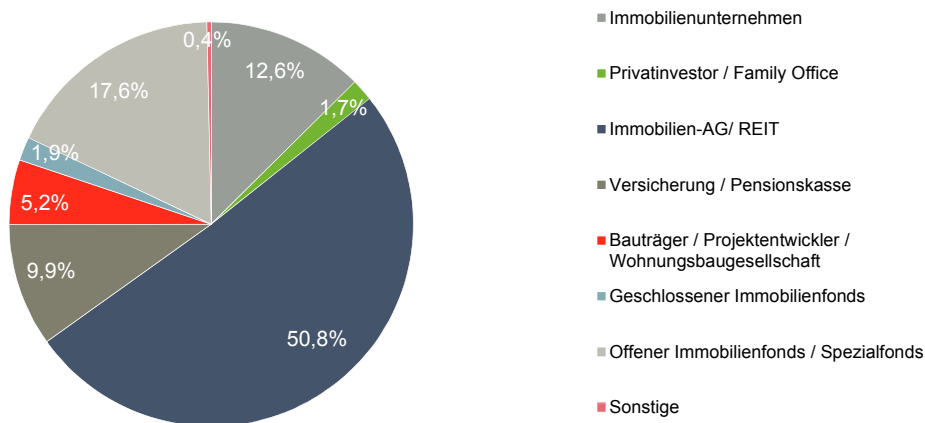


Dr. Lübke & Kelber Research

Die vermehrten Großdeals ausländischer Investoren ließen deren Anteil von 93 Prozent in 2019 auf nunmehr „nur“ noch 49 Prozent in 2020 absinken. Neben den 7.500 Velero Wohnungen und dem PFA/Domicil Portfolio kauften u.a. noch die Empira (mehr als 1.600 WE in mehreren Deals), ARES (215 Wohnungen in Kiel) oder auch LaSalle (197 Wohnungen in Berlin). Im vierten Quartal war aber trotzdem rund 72 Prozent des Transaktionsvolumens auf deutsche Käufer zurückzuführen.

Ausländische Investoren mit diversen Großabschlüssen

Transaktionsvolumen nach Investorentyp (Jahr 2020)



Dr. Lübke & Kelber Research

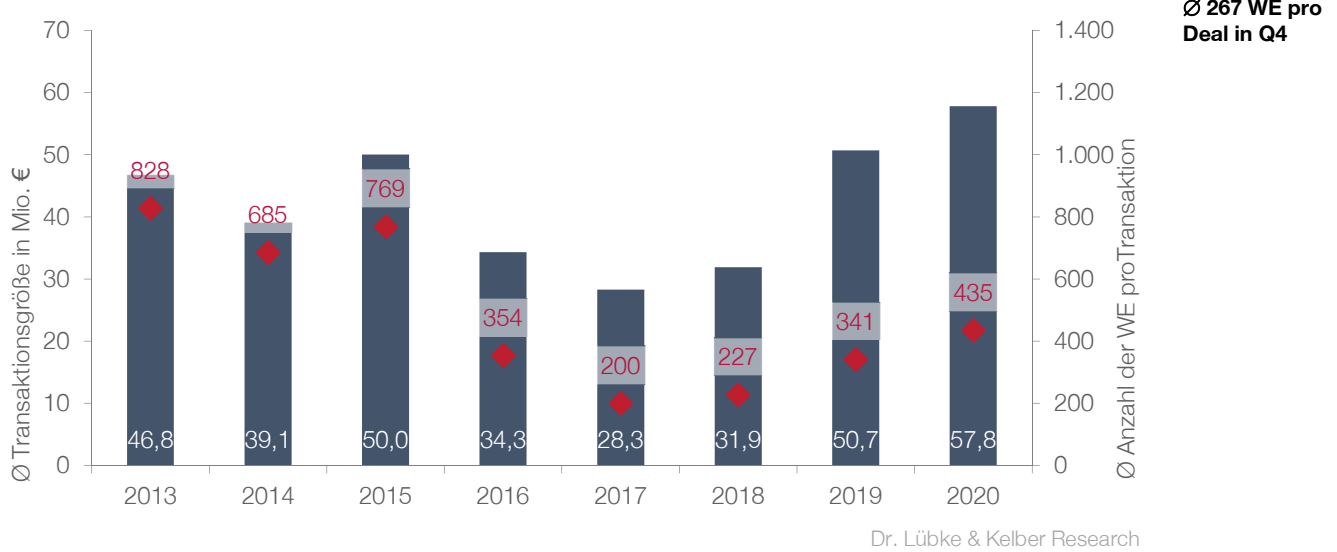
Immobilien-AGs größte Käufergruppe

Über 50 Prozent des Ankaufsvolumens entfiel in 2020 auf die Immobilien AGs. Dabei weist die Adler Übernahme mit einem Volumen von knapp 6 Milliarden Euro im Q1 über die Hälfte der Immobilien AGs auf. Darüber hinaus spielen die 6.400 Wohnungen der LEG aus Q2 sowie die beiden großen Peach Property Ankäufe aus dem Q3 ebenso eine gewichtige Rolle. Im 4. Quartal konnten die Immobilien AGs mit rund einem Viertel der Ankäufe ähnlich viel Volumen akquirieren wie die Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds.

Diese sind auf das Gesamtjahr betrachtet die zweitgrößte Käufergruppe. Vor allem decken sie sich mit Forward-Deals ein. Etwa 60 Prozent der Forward-Deals gingen 2020 in die Bücher der offenen Immobilienfonds und Spezialfonds.

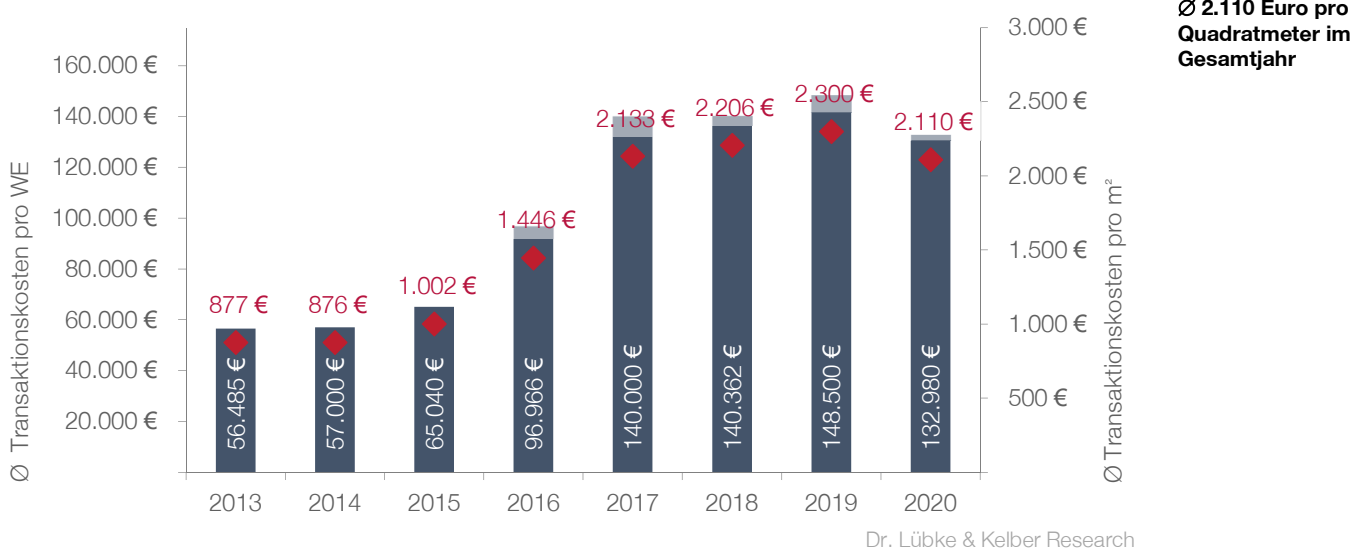
Fondsgesellschaften v.a. bei Neubauprojekten in Kauflaune

Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals



Im 4. Quartal kamen noch einmal 104 erfasste Transaktionen hinzu, sodass für das Gesamtjahr 330 Transaktionen ermittelt wurden, was zu einem durchschnittlichen Transaktionsvolumen von rund 57,8 Millionen Euro führt. Zu diesem hohen Wert trugen hauptsächlich die größeren Übernahmen, wie auch die recht großen Portfolioankäufe bei. Das lässt sich auch an der durchschnittlichen Größe von 435 Wohnungen pro Deal erkennen.

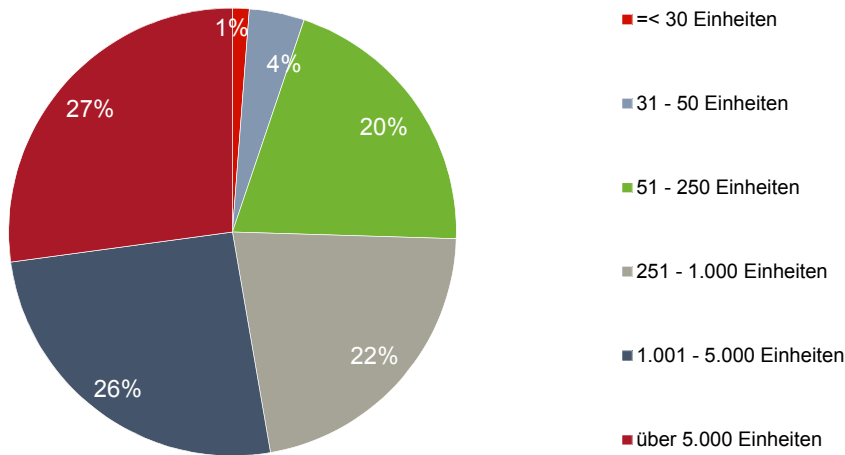
Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals



Dagegen sind die Preise im Schnitt pro gehandelter Wohnung bzw. pro gehandeltem Quadratmeter nicht gestiegen. Mit 2.110 Euro pro Quadratmeter war die gehandelte Fläche um rund 200 Euro pro Quadratmeter günstiger als noch in 2019. Dies liegt aber nicht an einer Preiskorrektur, sondern ist lediglich lageabhängig erklärbar. Vergleichbare Transaktionen sind eher noch leicht teurer geworden als in den Vorjahren, auch aufgrund der gestiegenen Nachfrage sowie der langfristig niedrigen Zinserwartungen nach dem ersten Lockdown im Frühjahr.

Die großen Deals im Jahr 2020 fanden fast alle in Nebenlagen statt, was deren gestiegene Attraktivität aber auch einem Ausweichen aus den fast leergekauften Top-Lagen beruht. Von den zehn größten Transaktionen nach Wohnungsanzahl sind lediglich zwei Transaktionen mit durchschnittlichen Kaufpreisen pro Quadratmeter von über 2.000 Euro erfasst worden. In den Nebenlagen erwarten die Käufer anscheinend noch höhere Steigerungspotenziale, als in den bereits deutlich teureren Top-Lagen in den Ballungsgebieten und Metropolen.

Transaktionsstruktur nach Größenklassen (Q4 2020)

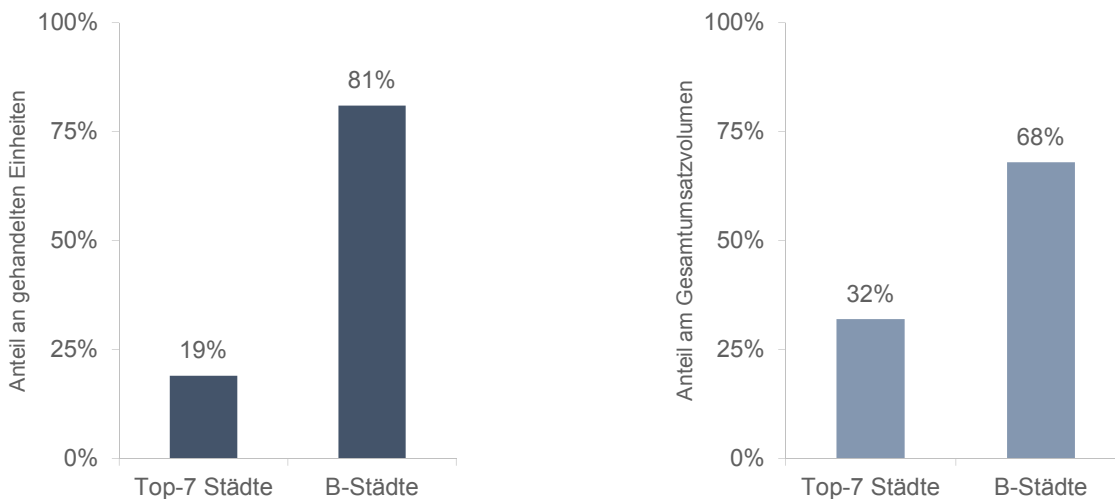


Deals > 1.000 WE bilden über die Hälfte des Volumens

Dr. Lübke & Kelber Research

So ordnen sich auch die größten Transaktionen im vierten Quartal ein. Die drei größten Transaktionen nach Wohnungsanzahl lagen zumeist in Nebenlagen oder in schlechteren Vierteln von zum Beispiel Berlin und Leipzig. Insgesamt wurden fünf Transaktionen mit über 1.000 Wohnungen gezählt, darunter auch das Studenten-/Mikroapartment Portfolio der PFA/Domicil. Aber auch der Bereich zwischen 251 und 1.000 Einheiten kann mit 22 Prozent einen großen Teil der Transaktionen auf sich vereinen. Darunter fällt auch das Prime Four Portfolio, welches die Real I.S. von der Invesco übernommen hat, in dem sich vier hochattraktive Gebäude in Frankfurt, Köln, Dresden und Berlin befanden.

Transaktionsvolumen nach Top-7*- und B-Städten (Jahr 2020)



Dr. Lübke & Kelber Research | * Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf

Das Ausweichen in die Nebenlagen schlägt sich auch in den Anteilen der Top-7 Städte an den Transaktionen wieder. Lediglich 19 Prozent der gehandelten Einheiten wechselten in den Top-7 den Besitzer, darunter führt weiterhin und trotz der politischen Unsicherheiten mit großem Abstand Berlin das Volumen an. Über die Hälfte der gehandelten Wohnungen in den Top-7 entfällt auf die Bundeshauptstadt.

Beim Transaktionsvolumen konnten die A-Städte aufgrund des höheren Preisniveaus zwar den Abstand verringern, aber auch hier liegt deren Anteil bei nur knapp einem Drittel. Im vierten Quartal lag der Anteil am Transaktionsvolumen in den Top-7 bei knapp der Hälfte, wobei die gehandelten Einheiten rund 30 Prozent ausmachten. Hier tat sich auch wieder Berlin hervor, mit insgesamt 12 erfassten Transaktionen mit über 100 Wohnungen.

KONTAKT

Berlin

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Friedrichstraße 61
10117 Berlin
Tel. +49 30 4433710

Dresden

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 492840

Düsseldorf

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 167000

Frankfurt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 99991300

München

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Sonnenstraße 19
80331 München
Tel. +49 89 5519060

Stuttgart

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Königstraße 16
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 21460

Research

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 99991315

www.drluebkekelber.de

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.